

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N^778/2011

Udienza del 27.11.2012

PROMOSSA DA : MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

CONTRO :

CONSULENA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Alfiero Casadonte, con studio in Velletri via Francesco Crispi, 8 nominato in data 23.04.2012 dal G.E. "esperto" nella esecuzione immobiliare in oggetto, dopo aver prestato giuramento di rito, ha ricevuto dal G.E. l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46,

comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ;

- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di

scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 13) **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 15) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16) **depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- 18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali

atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue:

nell'atto di pignoramento immobiliare: notificato alla debitrice il 24 settembre 2011 a mezzo del servizio postale ,iscritto a ruolo il 17 novembre 2011 , trascritto il 21 dicembre 2011 alla formalità n. 42668 , n. d'ordine 67020 ,il bene oggetto dell'esecuzione è così descritto:

“ Abitazione di tipo economico, sita in Ciampino, via Trieste n. 48, composta di 3,5 vani, posta al 2° piano, censita al catasto Fabbricati del Comune di Ciampino al foglio 5, particella 90, subalterno 32”

1^ QUESITO

verificare ecc.

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da certificato notarile, sottoscritto il 28 marzo 2012 dal Dr. Camillo

Verde, notaio in Monterotondo, e depositato in Cancelleria il 3 aprile 2012.

L'immobile è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita rep. 13225/8726 del 2 marzo 2004 a rogito Dr. Camillo Verde, notaio in Roma.

La relazione preliminare è stata delegata al Notaio Girolami.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Il duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare è stato depositato in Cancelleria il 3 aprile 2012.

ISTANZA DI VENDITA

L'Istanza di vendita è stata depositata il 29 dicembre 2011.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto alla richiesta ed estrazione: delle visure storiche per immobile, della planimetria catastale, dell'estratto di mappa, dell'atto di provenienza alla debitrice, ecc.

2^ QUESITO

descrivere ecc.

Il CTU, previa comunicazione alla debitrice, con raccomandata a.r. e telegramma, ambedue del 29 giugno 2012, ha fissato l'accesso per il giorno 6 luglio 2012, ore 9,30 e seguenti sui luoghi oggetto della procedura, in Comune di Ciampino, via Trieste civico 58- scala B - int. 8.

L'immobile espropriato è ubicato nel Comune Ciampino e precisamente:

alla Via Trieste civico 58-scala B-int.8

l'appartamento distinto al NCEU al foglio 5, particella 90, sub 32, Via Trieste n. 48- piano 2-int.8-scala B (indirizzo attuale via Trieste 58, piano 2-int.8-scala B), cat. A/3, cl.2, vani 3,5, R.C. Euro 271,14 intestati: [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni). Confina con: Via Trieste, scala condominiale, cortile condominiale, salvo altri

L'immobile espropriato è localizzato in zona centrale del Comune di Ciampino ed è parte di un maggior edificio.

All'appartamento espropriato, ubicato al piano secondo del maggior fabbricato, si accede da Via Trieste civico 58 attraverso scala condominiale

e/o ascensore.

L'appartamento in buono stato d'uso e manutenzione si sviluppa su unico livello formato di :

ingresso-cucina, camera, soggiorno, disimpegno, bagno e balcone

I pavimenti sono in monocottura ; le pareti sono intonacate e verniciate, quelle del bagno e dell'angolo cottura , sono rivestite con mattonelle di ceramica ; gli infissi esterni sono costituiti da finestre formate da telaio in alluminio elettroverniciato , specchi in vetro , zanzariera,avvolgibili e grate di protezione in ferro. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, di adduzione e distribuzione idrica , di scarico, di riscaldamento del tipo centralizzato . All'atto dell'accesso tutte le utenze domestiche sono risultate attive.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 79,68, corrispondente ad una superficie netta di mq. 62,87; la superficie lorda del balcone è di mq.8,05.

All'atto dell'accesso la debitrice ha dichiarato che l'immobile è occupato senza titolo (contratto di affitto o di comodato d'uso gratuito)da sua madre Sig.^{ra} XXXXXXXXXX

Lo stato d'uso , conservazione e manutenzione dell'appartamento sono buoni.

3^ QUESITO

accertare ecc.

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale, con la sola differenza che l'immobile è ubicato in Via Trieste civico 58 e non 48 come indicato nell'atto di pignoramento.

procedere ecc.

L'immobile è accatastato

5^ QUESITO

indicare ecc.

Trattasi di porzione di fabbricato realizzato a seguito di rilascio di licenza edilizia da parte del Comune di Marino (l'area su cui fu realizzato il fabbricato, all'epoca della costruzione ricadeva nel territorio del Comune di Marino) .

6^ QUESITO

indicare ecc.

Il maggior fabbricato di cui è parte l'immobile espropriato fu realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Marino dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia prot.13295 del 23.12.1954;(non rinvenuta in atti)
- Successiva variante prot. 9686 del 16.09.1966;
- Successiva variante prot. 5512 del 19.02.1969;

Agli atti del Comune è stato rinvenuta dichiarazione di abitabilità (per i soli piani IV e V dell'edificio) del 20.02.1969 , relativa alla domanda del 15.02,1969 – prot. 2724.

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

Rispetto ai grafici di progetto, l'appartamento espropriato, risulta mancante di un tramezzo posto a divisione tra la cucina e l'ingresso – corridoio. Il CTU ritiene, salve ed impregiudicate le superiori determinazioni del Comune di Ciampino, che la diversa distribuzione interna riscontrata possa essere oggetto, a cura e spese dell'aggiudicatario, di regolarizzazione attraverso presentazione al Comune di Ciampino di DIA tardiva ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

indicare ecc.

L'immobile pignorato potrà essere venduto in unico lotto formato di:

LOTTO UNICO

nel Comune Ciampino , e precisamente:

alla Via Trieste civico 58 - scala B – piano 2 - int. 8 -

Piena proprietà dell'appartamento distinto al NCEU al foglio5, p.IIIa 90, sub 32 , Via Trieste n. 48- piano 2-int.8-scala B (indirizzo attuale via Trieste 58 , piano 2-int.8-scala B, cat. A/3, cl.2, vani 3,5, R.C. Euro 271,14 intestati: [redacted] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) . Confina con: Via Trieste, scala condominiale, cortile condominiale , salvo altri.

In conto totale € 250.000,00 (Duecento cinquanta mila euro)

Vendita esente I.V.A. effettuata a corpo e non a misura

Necessita di presentazione a cura e spese dell'aggiudicatario di DIA tardiva per riscontrata diversa distribuzione tra il grafico del progetto approvato e lo stato rilevato.

Immobile occupato senza titolo da persona diversa dalla debitrice.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

8^ QUESITO

dire ecc.

L'immobile è pignorato per l'intero.

9^ QUESITO

dire ecc.

La debitrice in sede di accesso ha dichiarato che l'appartamento è occupato senza titolo dalla madre Sig.^{ra} [redacted]

10^ QUESITO

ove ecc.

Fattispecie non riguardante la procedura.

11^ QUESITO

ove ecc.

Per quanto è stato possibile accertare non sono stati riscontrati i vincoli richiamati nel quesito.

Le carature millesimali dell'immobile espropriato sono le seguenti:

Tab.A	= 16,08
Tab.B	= 16,08
Tab.C	= 53,30
Tab.D	= 48,30
Tab.E	= 00,00
Tab.F	= 18,95

Approvato preventivo per rifacimento facciate importo a carico del cespite espropriato € 6.585,36.

12^ QUESITO

determinare ecc.

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

a. con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

b. con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua

localizzazione, del suo stato di manutenzione e del grado di commercializzazione.

Riguardo al computo della superficie lorda vendibile ci si atterrà a quanto indicato: nella norma UNI 10750 e nell'allegato "C" del DPR 138/98.

La porzione in esame, secondo la definizione contenuta nell'allegato "B" del citato DPR 138/98 è attribuibile alla categoria R/1 (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in sintonia con le norme innanzi descritte, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'appartamento la superficie ragguagliata del balcone.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 ml, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per

cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

- Superficie residenziale piano T e 1° = mq. 79,68
- Superficie ragguagliata balcone
mq. (rif. lett. c) allegato "C" D.P.R. 138/98
= mq. 8,05 x 0,30 = mq. 2,41
- Superficie totale a base di calcolo = mq. 82,09**

Per quanto riguarda i fabbricati residenziali, in uno stato conservativo normale, si sono rilevati i seguenti valori OMI della zona B1- fascia centrale , relativi al secondo semestre dell'anno 2011 :

- abitazioni civili (valore per mq. di superficie lorda vendibile)
valore minimo €/mq = € 2.500,00
valore massimo €/mq. = € 3.200,00

In relazione alla posizione, alle caratteristiche dell'immobile, ed al livello di finiture si ritiene dover applicare il valore massimo, quindi **€/mq. 3.200,00**

- abitazioni civili (valore locativo €/mq x mese)
valore minimo €/mq x mese = € 9,30
valore massimo €/mq x mese = € 12,00

In relazione alle caratteristiche dell'immobile, ed al livello di finiture , si ritiene dover applicare il valore massimo, quindi **€/mq x mese 12,00**

1° METODO

Determinazione del valore dell'appartamento con la capitalizzazione del reddito presunto

Superficie totale lorda = mq. 82,09

Affitto presunto € 12,00/mq x mese = € 12,00 x mq.82,09 = € 985,08
arrotondato a 985,00

- Affitto annuo presunto = € 985,00 x 12 = € 11.820,00
- saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali 4,50 %

Determinazione valore

Reddito lordo = € 11.820,00

$V = € 11.820,00 : 0,045 = € 262.666,67$, arrotondato a €263.000,00

2° METODO

Determinazione del valore di mercato dell'appartamento con stima sintetica.

Superficie totale lorda vendibile = mq.82,09

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 3.200,00

VALORE = mq. 82,09 x €/mq 3.200,00 = € 262.688,00 arrotondato a € 263.000,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'appartamento:

$€ (263.000,00 + 263.000,00) : 2 = € 263.000,00$

DETRAZIONI :

Per incertezza sui tempi di effettiva immissione in possesso; per eventuali insoluti condominiali; per DIA tardiva modifiche distributive; per eventuale messa a norma impianti; per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07).

5% del valore stimato . = € 13.150,00

Restano = € 249.850,00

arrotondati a € 250.000,00.

13^ QUESITO

referire ecc.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

14^ QUESITO

inviare ecc.

Il C.T.E. provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a.r. o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ed ai debitori entro i 45 giorni antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita , assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

15^ QUESITO

intervenire ecc.

Il C.T.E. interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazioni da parte del creditore procedente e/o del debitore.

16^ QUESITO

depositare ecc.

Il C.T.E. provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita , sia su supporto cartaceo sia su supporto informatico (cd-rom e /o dvd) redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

17^ QUESITO

allegare ecc.

La richiesta documentazione fotografica dell'immobile pignorato, è allegata sia al supporto cartaceo sia a quello informatico.

18^ QUESITO

allegare ecc.

Alla relazione sono allegati: la descrizione del bene, la planimetria

catastale del bene, le visure catastali, l'atto di provenienza alla debitrice ; la documentazione fotografica; la documentazione comunale, il CD-rom contenente l'elaborato peritale ed i relativi allegati.

19^ QUESITO

segnalare ecc.

Non si sono verificati ostacoli all'accesso.

20^ QUESITO

provvedere ecc.

La descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, è allegata alla presente.

21^ QUESITO

estrarre ecc.

Copia di quanto contenuto nel fascicolo di ufficio dell'esecuzione alla data dell'incarico (23.04.2012), è stato estratto su supporto informatico.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto esperto così conclude :
l'immobile, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare **778/2011**

PROMOSSO DA : MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

CONTRO :

potrà essere venduto in unico lotto formato di:

LOTTO UNICO

nel **Comune Ciampino** , e precisamente:

alla Via Trieste civico 58 - scala B – piano 2- int. 8 -

Piena proprietà dell'appartamento distinto al NCEU al foglio 5, p.la 90, sub 32 , Via Trieste n. 48- piano 2-int.8-scala B (indirizzo attuale via Trieste 58 , piano 2-int.8-scala B, cat. A/3, cl.2, vani 3,5, R.C. Euro 271,14

intestati: [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)
. Confina con: Via Trieste, scala condominiale, cortile condominiale , salvo
altri.

In conto totale € 250.000,00 (Duecento cinquanta mila euro)

Vendita esente I.V.A. effettuata a corpo e non a misura

Necessita di presentazione a cura e spese dell'aggiudicatario di DIA
tardiva per riscontrata diversa distribuzione tra il grafico del progetto
approvato e lo stato rilevato.

Immobile occupato senza titolo da persona diversa dalla debitrice.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del
compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il
trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Velletri 24 luglio 2012



alfiero casadonte architetto